

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. GAMBARAN UMUM PT. ADHI PERSADA GEDUNG (PROYEK APARTEMENT BESS MANSION SURABAYA)

4.1.1. PT. ADHI PERSADA GEDUNG

PT. Adhi Persada Gedung merupakan suatu perusahaan konstruksi yang berada dibawah naungan PT. Adhi Karya (Tbk) yang didirikan pada 10 Desember 2013. PT. Adhi Persada Gedung bergerak di bidang jasa konstruksi khususnya konstruksi bangunan bertingkat (*high-rise building*). Kantor Pusat PT. Adhi Persada Gedung beralamat di 18 Office Park, 7th Floor, Jl. TB. Simatupang Kav. 18, RT. 002/01 Kel. Kebagusan, Kec. Pasar Minggu, Kab. Kota Jakarta Selatan.

Sebagai perusahaan konstruksi yang besar dan mempunyai proyek yang tersebar luas di seluruh Indonesia, dimana salah satunya adalah Proyek Apartement Bess Mansion Surabaya yang beralamat di Jl. Raya Jemursari No. 5. Proyek ini mulai dibangun pada Agustus tahun 2018. Dalam proses pembangunan proyek tersebut PT. Adhi Persada Gedung menjadi kontraktor utama (*Main Contractor*) khususnya dalam pekerjaan Struktur dan Arsitektur, sedangkan untuk pekerjaan Interior dan Instalasi Plumbing & Listrik (*MEP*) dikerjakan oleh *Direct Contractor (DC) Owner*.

Dalam proses pembangunan Proyek Apartement Bess Mansion ini PT. Adhi Persada Gedung dibantu oleh Vendor/Subkontraktor/Mandor yang telah dipilih sesuai dengan spesifikasi dari *Owner* serta mutu sesuai dengan standart PT. Adhi Persada Gedung. Namun dalam proses pemilihan Vendor/Subkontraktor/Mandor terdapat beberapa kendala yang akan peneliti jelaskan pada penelitian ini.

A. GAMBAR PEMBANGUNAN



Gambar 4.1 Tampak Timur



Gambar 4.2 Tampak Utara



Gambar 4.3 Tampak Selatan



Gambar 4.4 Tampak Barat

4.1.2. VISI, MISI & SASARAN PT. ADHI PERSADA GEDUNG

VISI

“Menjadi Korporasi Penyedia Jasa Konstruksi Spesialis Gedung Yang Inovatif dan Berbudaya Unggul Untuk Pertumbuhan Berkelanjutan.”

MISI

1. Membangun insan yang unggul, profesional, amanah dan berjiwa wirausaha
2. Mengembangkan bisnis konstruksi spesialis gedung yang bereputasi
3. Mengembangkan inovasi produk dan proses untuk memberi solusi serta impact bagi stakeholders
4. Menjalankan organisasi dengan tata Kelola perusahaan yang baik
5. Menjalankan sistem manajemen yang menjamin pencapaian sasaran kualitas, keselamatan, Kesehatan dan lingkungan kerja
6. Mengembangkan teknologi informasi dan komunikasi sebagai sarana untuk pembuatan keputusan dan pengelolaan risiko korporasi.

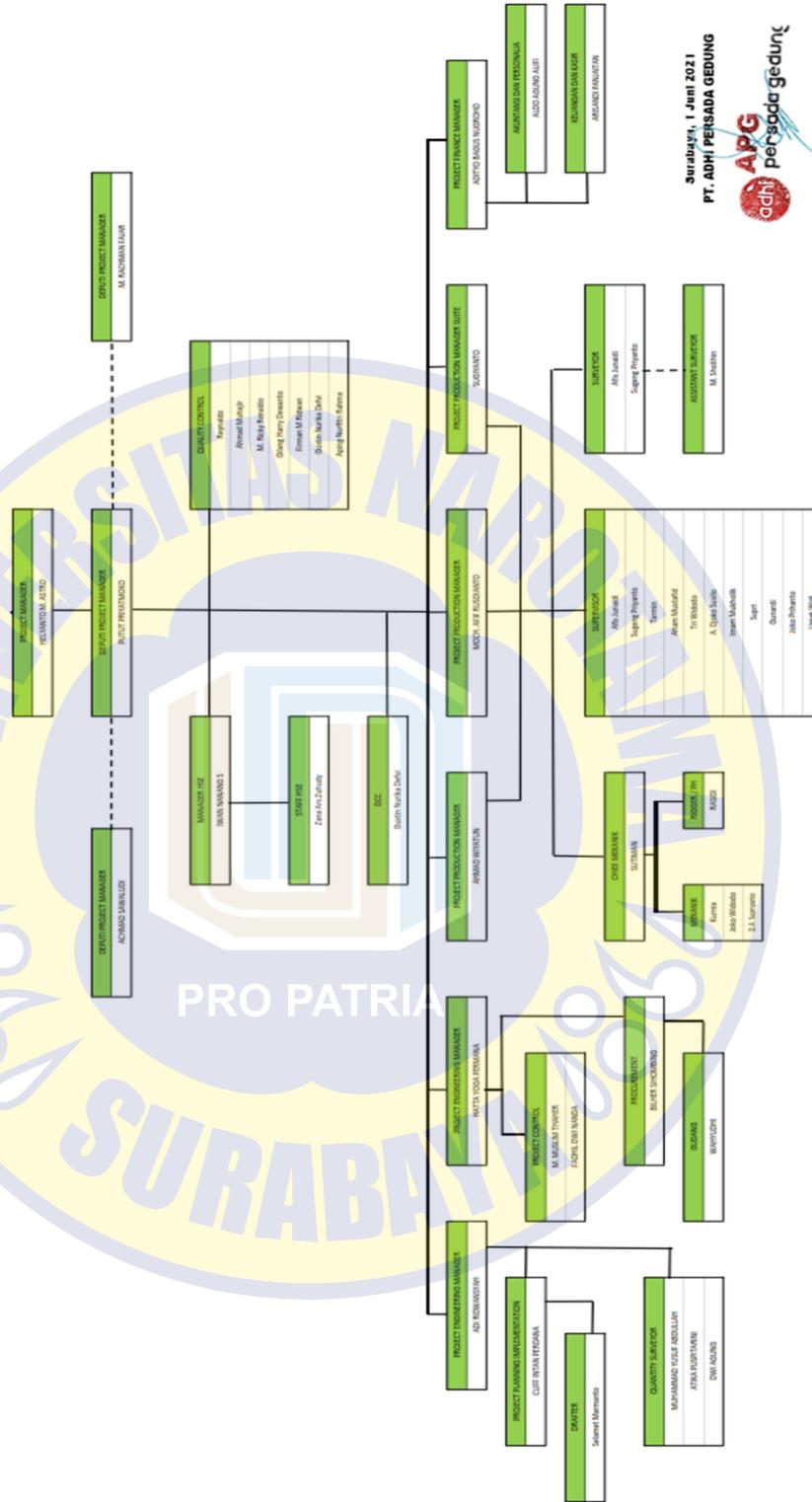
SASARAN MUTU, K3L DAN ANTI SUAP

“Memberikan produk dan layanan kepada pelanggan dan stakeholders lainnya minimal sesuai dengan ketentuan dan spesifikasi yang diperjanjikan serta mencapai sasaran perusahaan tanpa kecelakaan / zero fatality accident, penyakit akibat kerja, mencegah terjadinya pencemaran lingkungan dan tanpa suap / zero bribery.”

4.1.3. STRUKTUR ORGANISASI PT. ADHI PERSADA GEDUNG

4.1 Tabel Struktur Organisasi

STRUKTUR ORGANISASI
PROYEK BESS MANSION APARTEMEN SURABAYA



4.2. PENYAJIAN DATA

4.2.1. HASIL WAWANCARA

Pada Bab ini peneliti akan menyajikan data yang telah diperoleh selama melakukan penelitian di lokasi. Peneliti mewawancarai 5 narasumber yang terdiri dari 2 informan utama dan 3 informan tambahan.

Pertanyaan 1. Bagaimana Proses Pengadaan Barang dan Jasa pada *main contractor* ?

Bapak Helyanto	<ol style="list-style-type: none">1. Harus tahu spesifikasi barang yang digunakan2. <i>Link supply</i> / proses administrasi sampai barang jadi<ul style="list-style-type: none">- Verifikasi internal gambar yang <i>approve</i> dengan RKS/Spesifikasi Teknis- <i>Bidding</i> (jika diperlukan)- Proses perekrutan calon vendor/subkontraktor Metode <i>online</i> dengan <i>E-APG</i> Metode <i>Offline</i> dengan sistem manual yaitu : <i>Share</i> Undangan tender ke vendor/subkontraktor sehingga mereka masukkan penawaran, kemudian klarifikasi & negosiasi, setelah itu buat komparasi dan terakhir memutuskan vendor/subkontraktor mana yang digunakan. Kemudian proses kontrak dilengkapi dengan schedule pekerjaan, <i>quality plan</i> dan <i>HSE plan</i>.
Bapak Bilher	<p><i>Case study</i> PT. Adhi Karya untuk Proses pengadaan barang :</p> <p>Proses <i>E-APG</i>, lelang melalui website Adhikarya - nilai kontrak diatas 500 jt</p> <p>Proses manual, lelang dengan tender tertutup ,- nilai kontrak dibawah 500 jt”</p> <p>Pengadaan Jasa (Mandor)</p> <p>Minta Surat Penarawan Harga – Negosiasi – Komparasi – Penunjukan Langsung – Buat SPK</p>

Bapak Yudi	<p>1. BP adalah bon permintaan dari pihak produksi yang sudah di cek oleh engineering.</p> <p>2. BP itu di serahkan ke procurement proyek/logistik untuk mendapatkan SPH.</p> <p>3. Setelah itu di negoisasi dan buat komparasi jika sudah dsetujui oleh Manager di buat PO</p>
Bapak Agung	<p>Kita mencari vendor (min 3 rekanan) - evaluasi segi teknis & harga - melakukan klarifikasi negosiasi - menunjuk pemenang untuk pengadaan barang&jasa”</p> <p>“Meminta penawaran harga dri mandor - evaluasi dan negosiasi - penunjukan pemenang</p>
Ibu Atika	<p>Pasti dasarnya karena ada SPK / RAB / BQ dari pemberi kerja (<i>owner</i>), urutannya :</p> <ul style="list-style-type: none"> - cari mandor yang sesuai keahliannya dengan item di BQ - undang mandor untuk dijelaskan item pekerjaannya sesuai di BQ, survey lahan pekerjaannya dilapangan - mandor memberikan penawaran harga kepada kontaktor sesuai hasil dia survey lapangan - mandor dan kontraktor melakukan negosiasi dengan acuan RAP (nilai RAP dibawah BQ) - setelah terjadi kesepakatan, kontraktor membuat SPK untuk mandor - mandor mulai mengerjakan sesuai yang tercantum di SPK

Pertanyaan 2. Bagaimana cara mengatasi masalah yang timbul akibat Proses Pengadaan Barang dan Jasa pada main contractor ?

Bapak Helyanto	<p>Jika terdapat perbedaan spesifikasi material dengan RKS, maka ajukan approval material ke owner, tetapi jika material tidak bisa digunakan dilapangan maka usul ke pihak owner untuk mengganti material yang setara sesuai</p>
----------------	---

	<p>dengan spesifikasinya, kemudian cek ulang apakah kesalahan berasal dari mana. Jika kesalahan memang dari pihak konsultan/DC Owner maka Pihak Kontraktor mengajukan Klaim VO, apabila bukan kesalahan owner maupun kontraktor maka disepakati tindak lanjut yang dilakukan agar tidak ada yang merugi.</p>
Bapak Bilher	<p>Masalah yg sering timbul, antara lain :</p> <p>*Kasus <i>E-APG</i>, spesifikasi tunggal hanya dari 1 supplier saja, sehingga sulit bagi main contractor untuk melakukan lelang e-pro dan mencari cadangan supplier.</p> <p>*Nilai yang dibid/ditawarkan dalam proses <i>E-APG</i> terkadang tidak masuk akal sehingga harus dilakukan kajian dalam ulasan spesifikasi lagi</p> <p>Proses manual :</p> <p>Kurangnya keterbukaan antara penyedia jasa dengan pengguna saja, sehingga dilakukan bidding dengan amplop tertutup</p>
Bapak Yudi	<p><i>Supplier</i> tidak mau mengirim barang sehingga kontraktor harus membeli Barang secara cash/tunai dikarenakan kebutuhan barang yang mendesak dan mencari cadangan vendor lain jika hal tersebut terjadi kembali.</p> <p><i>Supplier</i> mundur pada saat proses tender dikarenakan adanya temuan tindak kecurangan pada proses pengadaan sehingga dilakukan pengulangan proses tenderin</p>
Bapak Agung	<p>Memakai rekanan/vendor itadk hanya satu, maka jika terjadi masalah, bisa beralih ke vendor lainnya”</p> <p>“Permasalahan lainnya adalah hasil pekerjaan (mandor) tidak bagus sehingga penyelesaian pekerjaan tidak sesuai jadwal, komunikasi dengan mandor tidak baik/ mandor tidak konsisten. Cara mengatasi nya melakukan pergantian</p>

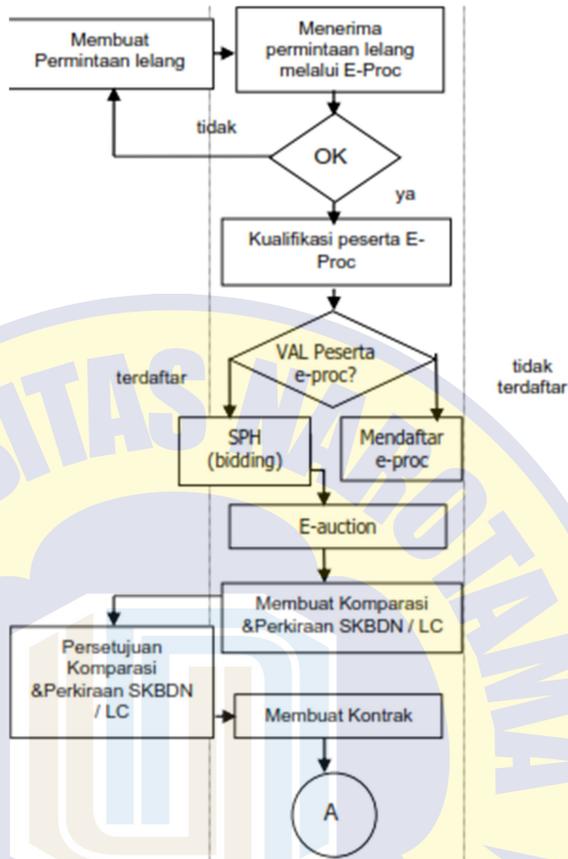
	mandor
Ibu Atika	<p>Masalah yang sering terjadi pada kontrak mandor :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mandor tidak menyelesaikan pekerjaan sesuai SPK karena ditengah jalan mandor merasa rugi, karena mandor telah membayar tenaga harian sedangkan mandor tidak mendapatkan progres di lapangan, yang disebabkan oleh, pengadaan material yang terlambat, metode pekerjaan yang salah, mengerjakan gambar yang tidak approve. <p>Solusi masalah :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pengadaan material yang terlambat : tim engineering harus membuat schedule pelaksanaan pekerjaan, schedule gambar shop drawing, schedule material, schedule tenaga kerja. - metode pekerjaan yang salah : kontraktor (tim lapangan) harus berkoordinasi dan melakukan pengawasan selama pekerjaan dilaksanakan dengan mandor - mengerjakan gambar yang tidak approve : mandor seharusnya menerima gambar dari kontraktor yg sudah ada legalitasnya.

4.2.2. SOP/PROSEDUR/PETUNJUK KERJA PT. ADHI PERSADA GEDUNG

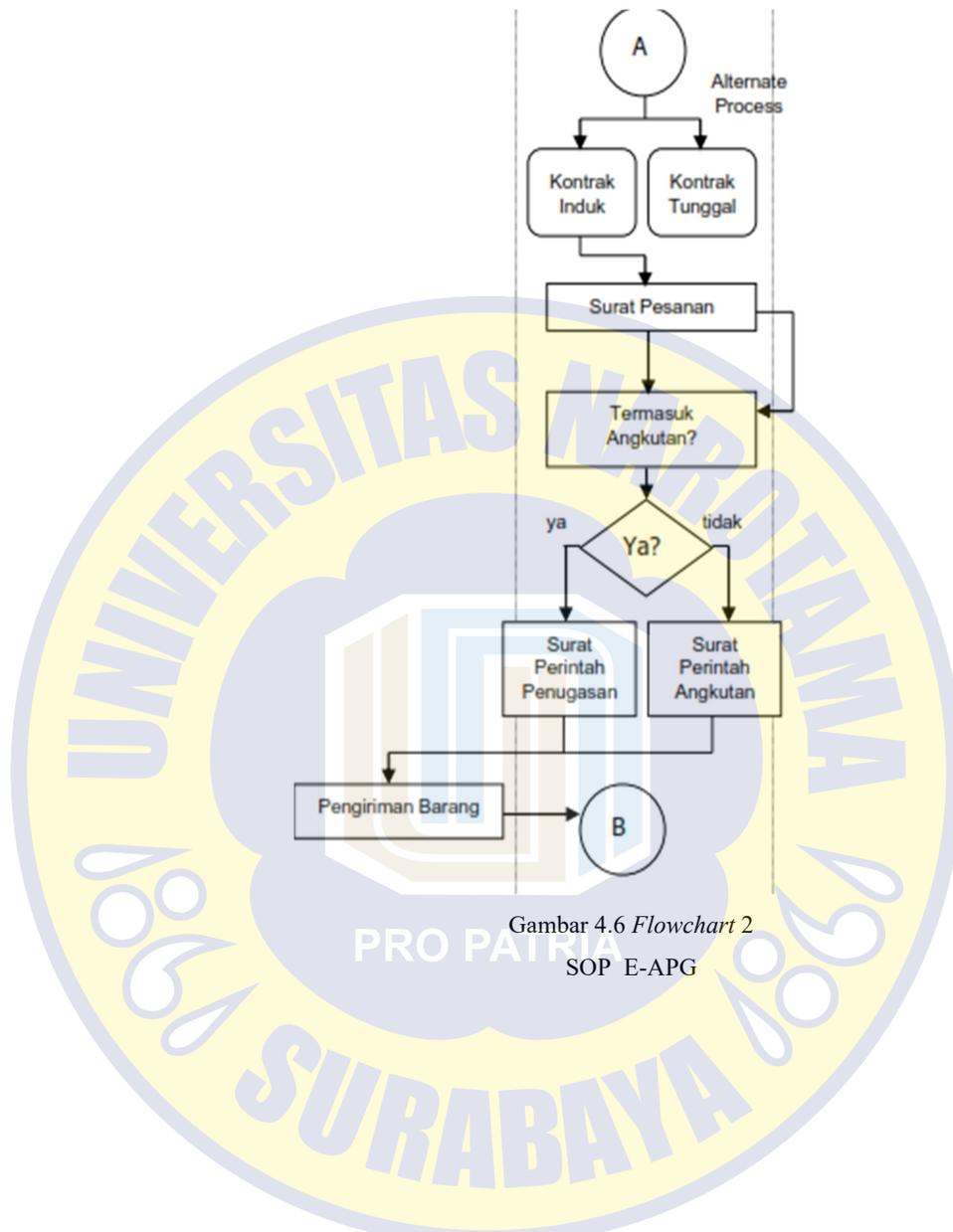
4.2.3.1. PROSEDUR PENGADAAN BARANG DAN JASA

Pengadaan Barang dan Jasa merupakan bagian terpenting dalam setiap perusahaan yang bergerak pada bidang konstruksi, yang mana berguna untuk menunjang suatu tujuan perusahaan.

Dibawah ini terdapat alur proses pengadaan barang dan jasa.

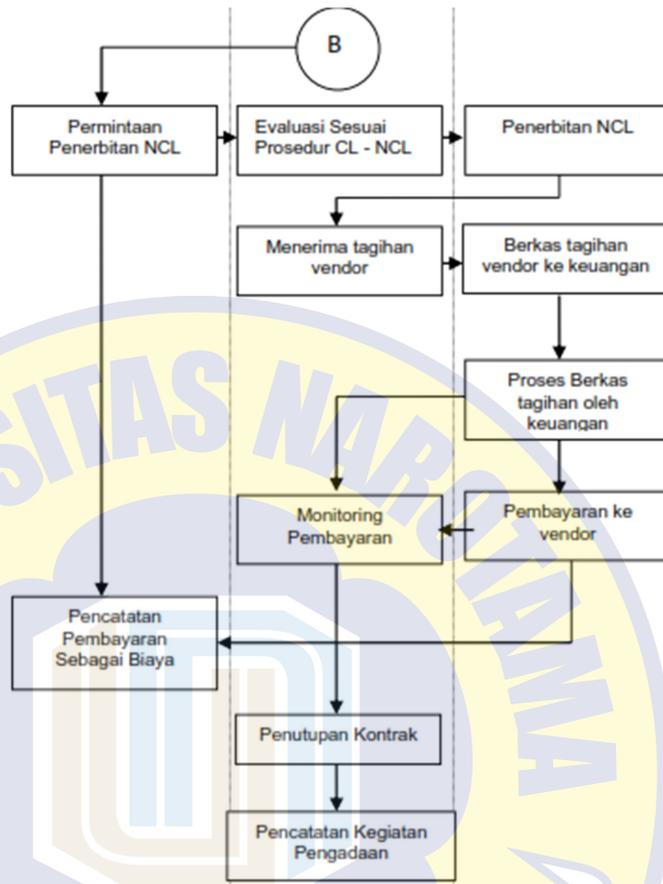


Gambar 4.5 Flowchart 1
SOP E-APG



Gambar 4.6 Flowchart 2

SOP E-APG



Gambar 4.7 Flowchart 3
SOP E-APG

Berikut penjelasan *flowchart* diatas terkait Prosedur Pengadaan Barang dan melalui proses *Elektronik Procurement APG (E-APG APG)*

1. PT. Adhi Persada Gedung (PT. APG) membuat permintaan pengumuman lelang kepada CSIT
2. Setelah menerima pengumuman lelang dari PT. APG, maka CSIT akan melakukan evaluasi terhadap Surat Permintaan Barang atau Jasa dari PT. APG dan membuat undangan *E-APG*, apabila vendor belum terdaftar maka harus mendaftar *E-APG* terlebih dahulu.

3. Kualifikasi peserta dilakukan oleh CSIT mencari penawaran minimal 3 (tiga) calon vendor/subkontraktor. Setelah mendapatkan vendor/subkontraktor, maka vendor/subkontraktor tersebut harus melengkapi dokumen penawaran meliputi :
 - a) Surat Penawaran Harga (SPH)
 - b) Shopdrawing
 - c) *RKS / Spesifikasi Teknis*
 - d) *Bill of Quantity*
 - e) Struktur Organisasi (termasuk K3)
 - f) Metode kerja (subkon), Metode pengiriman (vendor), surat pernyataan kesanggupan untuk supply (vendor)
4. *E-auction* : Untuk peserta yang lulus evaluasi bidding secara online via aplikasi *E-APG* APG. Pemenang akan diumumkan melalui aplikasi *E-APG* APG.
5. Dari dokumen penawaran vendor/subkontraktor dibuat analisa komparasi yang meliputi :
 - 5.1 Analisa Komparasi Vendor
 - a. Harga Satuan
 - b. Kesesuaian terhadap spesifikasi dan persyaratan K3L
 - c. Pemenuhan waktu pengiriman
 - d. Cara pembayaran
 - e. Stok barang dan kondisi penyerahan
 - 5.2 Analisa Komparasi Subkontraktor
 - a. Harga Satuan
 - b. Kesesuaian terhadap spesifikasi dan persyaratan K3L
 - c. Metode Pelaksanaan
 - d. *Schedule* Pelaksanaan
 - e. *Shopdrawing*

- f. Struktur Organisasi termasuk struktur K3L
6. Bersamaan dengan Analisa Komparasi, CSIT akan membuat perkiraan biaya SKBDN / LC yang meliputi :
 - a. Jenis SKBDN / LC (*at Sight, Usance, UPAS*)
 - b. Biaya provisi pembukaan
 - c. Biaya akseptasi
 - d. Biaya *Interest*
 - e. Biaya Pelunasan
 7. Setelah komparasi dan perkiraan biaya SKBDN disetujui oleh PT. APG, maka CSIT akan membuat draft kontrak atau Surat Pesanan ke Vendor. Berdasarkan asal pembeliannya, kontrak dibagi menjadi :
 - a. Kontrak Lokal
 - b. Kontrak Import
 8. Untuk kontrak import hal yang harus diperhatikan :
 - a. Kondisi penyerahan sesuai dengan intercom 2000, antara lain : LDP, CNF, CIF, FOB, DDU, atau DDP.
 - b. Dokumen penagihan minimal harus ada :
 - *Bill of Landing*
 - *Invoice*
 - *Packing List*
 - *Payment Certificate*
 - c. Jangka Waktu pembayaran L/C dapat ditetapkan setelah :
 - Dokumen tagihan diterima bank
 - Barang diterima di proyek
 - Pengapalan (*Shipment*)
 - Sesuai kesepakatan dengan vendor
 - d. Nomor HS barang yang akan diimport dari peraturan yang terkait nomor HS antara lain :
 - Laporan Surveyor

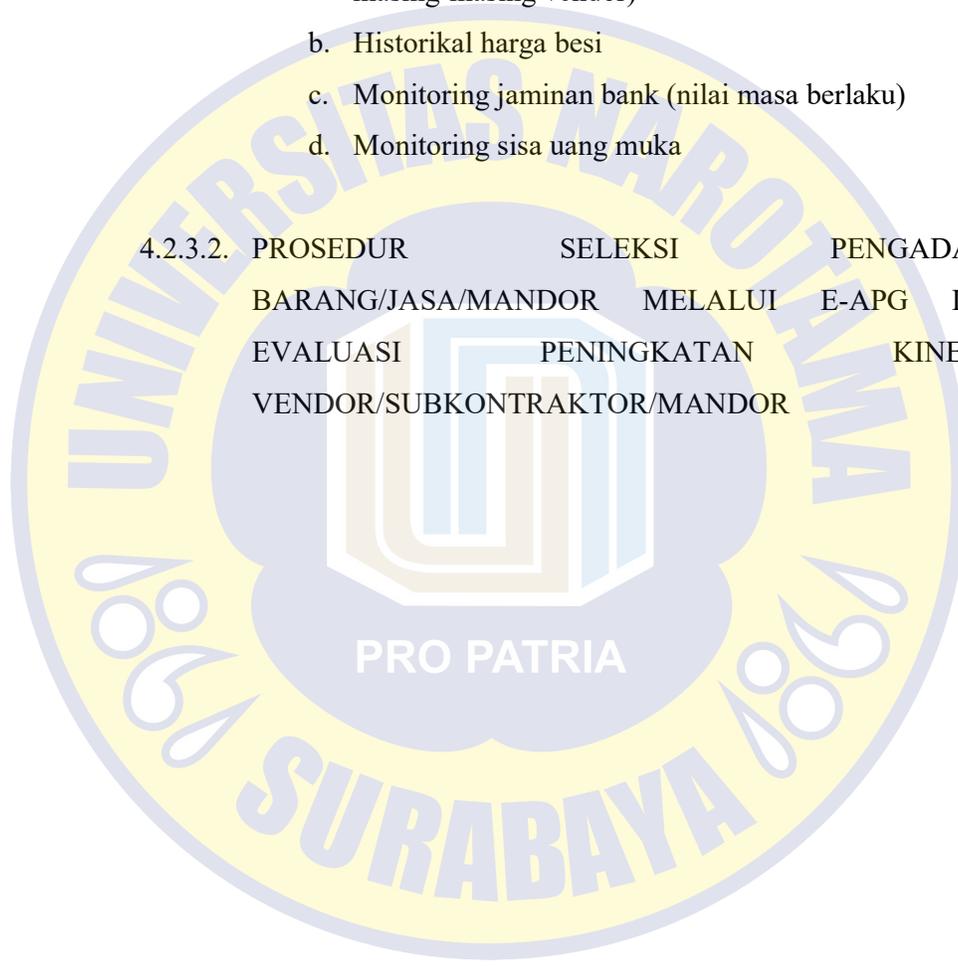
- Ijin Kementrian Terkait
 - Ijin Impor Khusus
 - API dan NPIK
 - Peraturan Instansi Terkait
- e. Cek kelengkapan dokumen *custom* antara lain :
- *Invoice*
 - *Packing List*
 - *Bill of Lading*
 - Asuransi
 - PIB
 - Dokumen Pendukung
 - DNP (bila masuk jalur merah)
9. Menerima tagihan vendor dan melakukan verifikasi terhadap :
- a. Kesesuaian volume dan nilai
 - b. Waktu pengiriman
 - c. Kebenaran isi dokumen
 - d. Penandatanganan dokumen
 - e. Kelengkapan dokumen
10. Menyerahkan tagihan vendor ke Keuangan dan Penagihan yang selanjutnya kan diserahkan ke Direktur Keuangan. Kelengkapan tagihan sebagai berikut :
- a. Kontrak / Surat Pesanan
 - b. Permintaan Divisi Operasi
 - c. Dokumen pendukung lain (bila ada)
 - d. Sesuai dengan surat pesanan
11. Melakukan monitoring pembayaran dengan meminta info pembayaran dari Direktur Keuangan.
12. Penutupan kontrak dilakukan setelah para pihak dalam kontrak atau Surat Pesanan menyelesaikan kewajibannya.

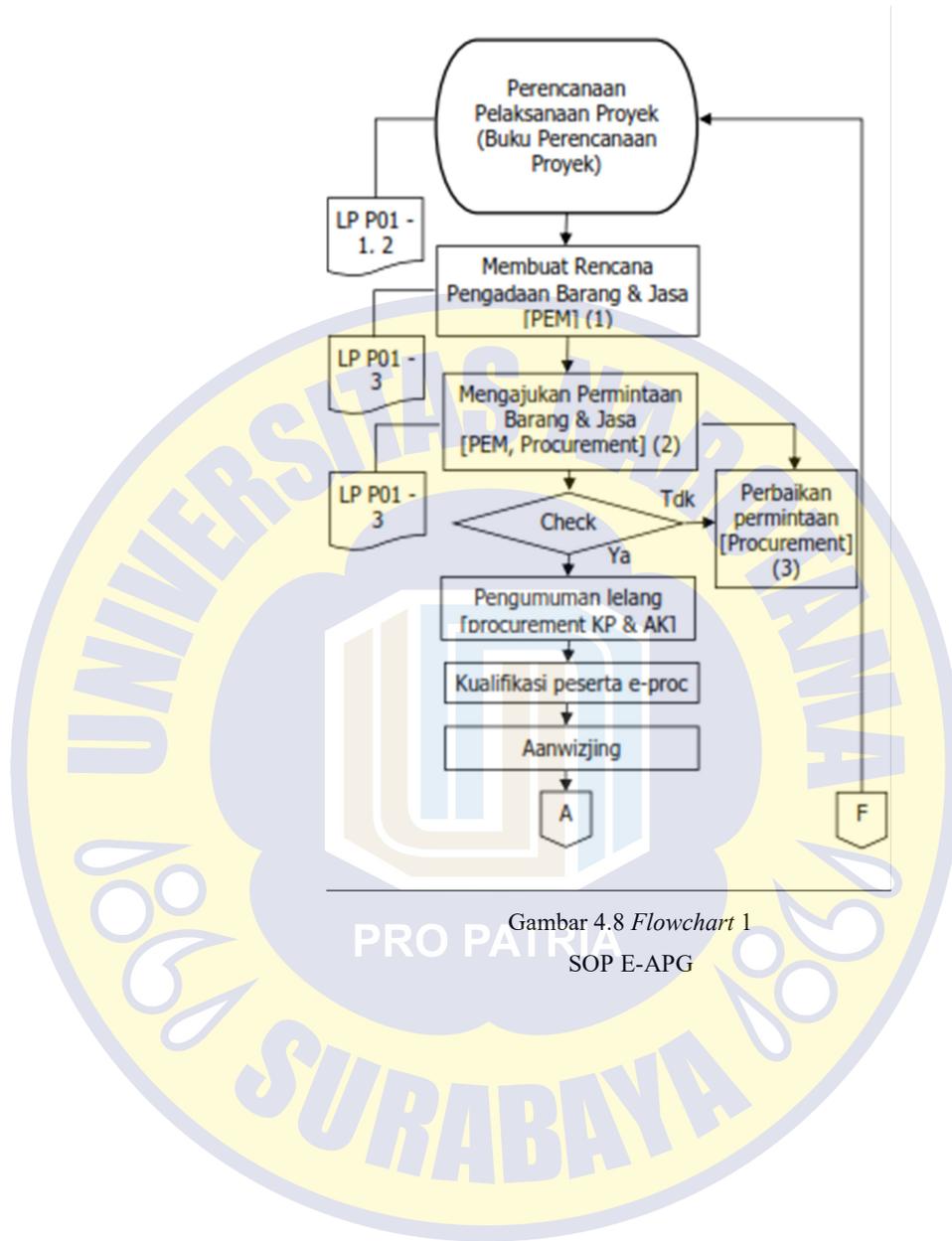
Penutupan kontrak dibuat berkala minimal 6 (enam) bulan sekali.

13. Melakukan pencatatan semua kegiatan pengadaan yang meliputi :

- a. Nilai pesanan (pesanan PT. APG dan pesanan ke masing-masing vendor)
- b. Historikal harga besi
- c. Monitoring jaminan bank (nilai masa berlaku)
- d. Monitoring sisa uang muka

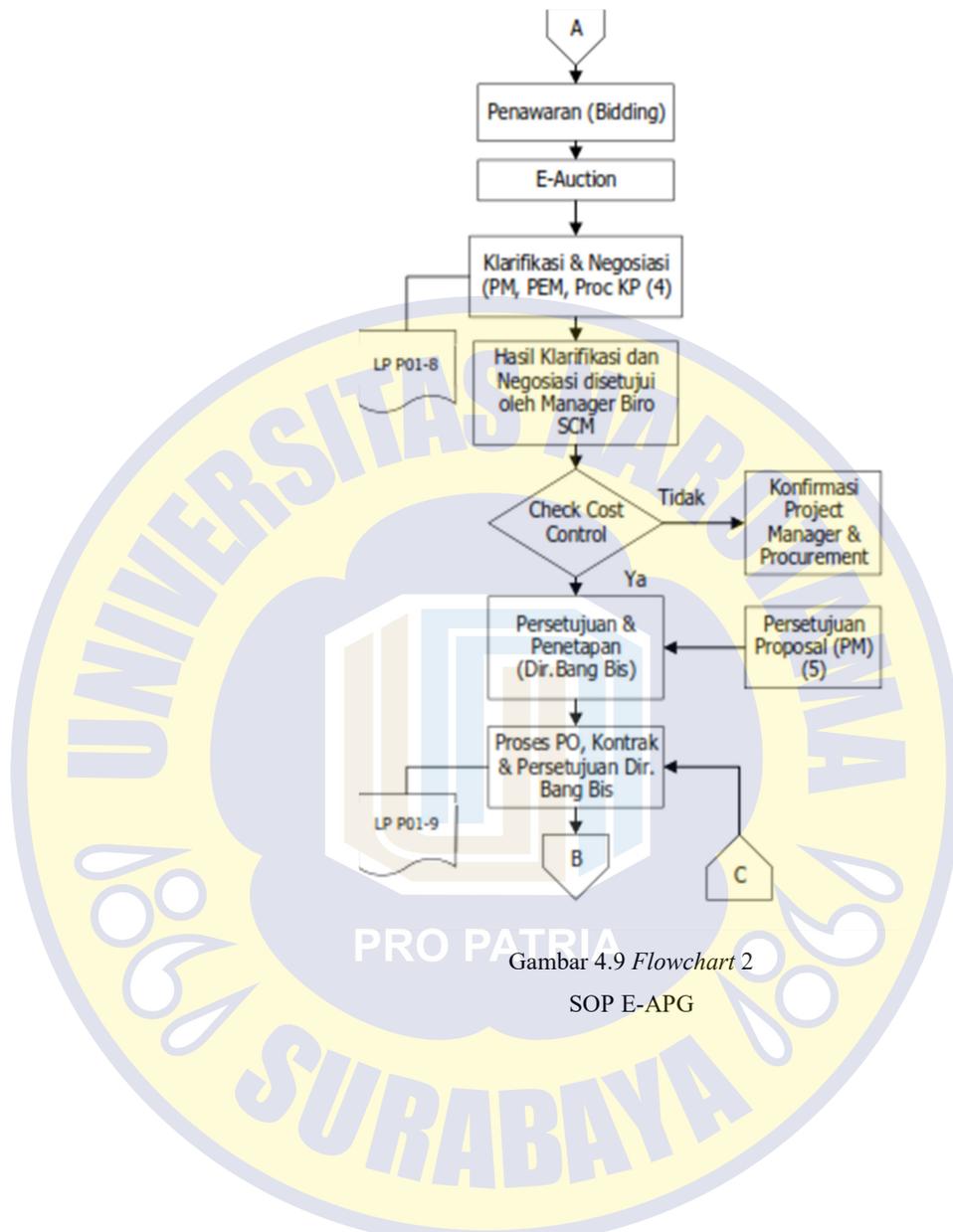
4.2.3.2. PROSEDUR SELEKSI PENGADAAN
BARANG/JASA/MANDOR MELALUI E-APG DAN
EVALUASI PENINGKATAN KINERJA
VENDOR/SUBKONTRAKTOR/MANDOR



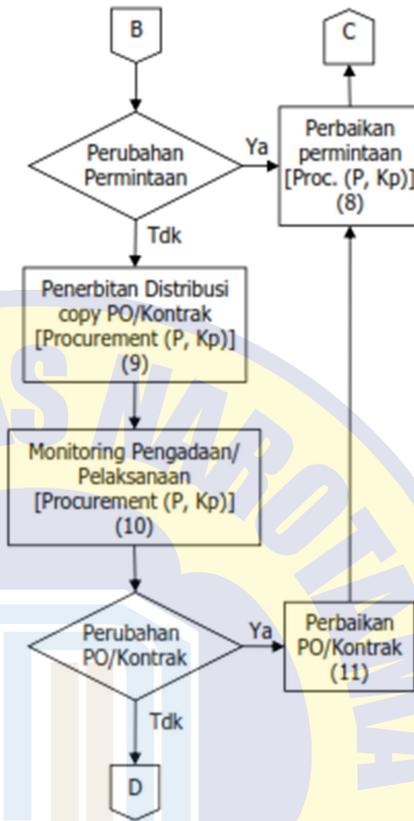


Gambar 4.8 Flowchart 1

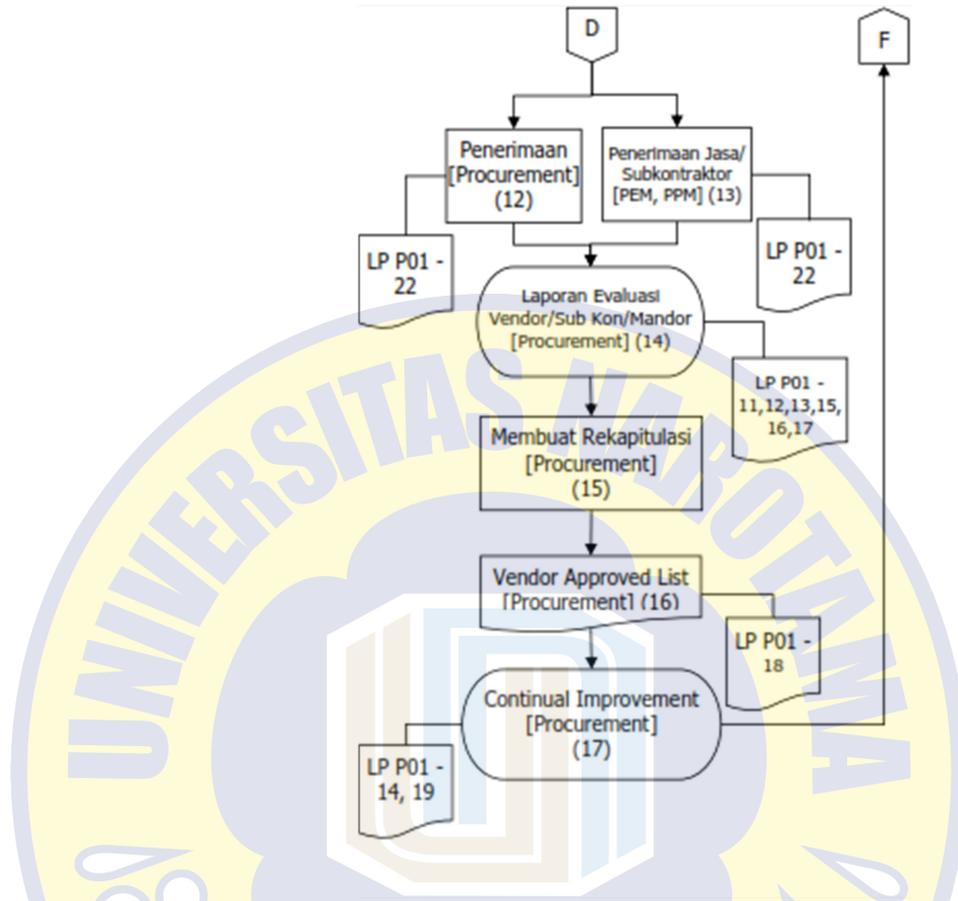
SOP E-APG



Gambar 4.9 Flowchart 2
SOP E-APG



Gambar 4.10 Flowchart 3
SOP E-APG



Gambar 4.11 Flowchart 4
SOP E-APG

Penetapan Pengadaan Barang & Jasa melalui *E-APG* APG dan Melakukan pembagian atau pemisahan tanggung jawab pengadaan (Proyek & Kantor Pusat) yang dituangkan dalam Buku Perencanaan Proyek

- Pengadaan Material
 - Pengadaan Jasa/Sub Kontraktor
1. Membuat *Schedule* Pengadaan Barang/Jasa/Mandor
Pembuatan *schedule*/jadwal pengadaan barang dan jasa mengacu pada Buku Perencanaan Proyek, yang meliputi :
 - a. *Schedule*/jadwal pengadaan barang yang diajukan oleh Proyek untuk pengadaan yang melalui Kantor Pusat

- b. *Schedule*/jadwal pengadaan barang yang dilakukan oleh Kantor Pusat
 - c. *Schedule*/jadwal Pengadaan Barang & Jasa sejak proyek dimulai sampai dengan akhir proyek untuk seluruh item barang dan jenis pekerjaan yang disubkontraktorkan)
2. Menetapkan persyaratan mutu, K3 dan Lingkungan yang mengacu pada hasil analisis resiko proyek
 3. Pengajuan ke *Owner* (bila diperlukan)
Pengajuan ke *Owner* untuk persetujuan atas material dan subkontraktor sesuai dengan kriteria dan persyaratan yang diminta.

Membuat persiapan Pengadaan Barang dan Jasa Kegiatan yang dilakukan dengan :

- a. Melakukan seleksi vendor/subkontraktor/mandor yang sudah terdaftar di *E-APG*, jika calon vendor/subkontraktor/mandor belum masuk dalam database *E-APG* maka diharuskan mendaftar terlebih dahulu menjadi vendor/subkontraktor/mandor *Approved List*. Penetapan lulus seleksi oleh *Manager Supply Chain Management* atau pejabat yang diberi wewenang.
 - Seleksi bagi *nominated* vendor/subkontraktor/mandor tetap dilakukan oleh pejabat yang disertai tanggung jawab melaksanakannya,
 - Calon vendor/subkontraktor/mandor yang lulus seleksi tingkat kantor pusat maupun tingkat proyek, di daftar dalam *VAL/SAL/MAL E-APG*
 - Calob vendor/subkontraktor/mandor yang tercatat dalam *VAL/SAL/MAL E-APG*, tetapi tidak mendapatkan pesanan/kontrak dalam waktu 12 (dua belas) bulan

setelah dinyatakan lulus seleksi, harus diseleksi ulang sebelum diberikan pesanan/kontrak

- b. Permintaan penawaran harga kepada vendor/subkontraktor/mandor (vendor/subkontraktor diprioritaskan/diutamakan bagi yang membantu proses tender)

Pengadaan barang dan jasa, dilakukan melalui proses *E-APG* dengan minimal penawaran setidaknya kepada 3 (tiga) atau lebih calon vendor/subkontraktor (kecuali bila barang dan jasa tersebut bersifat khusus, atau dimana calon vendor/subkontraktornya sangat terbatas). Atau adanya kondisi yang sangat mendesak atau darurat sesuai ketentuan peraturan perundangan atau atas dasar pertimbangan direksi barang dan jasa tersebut tidak dapat ditunda keberadaannya dimana akibat dari penundaan tersebut akan mengakibatkan kerugian lebih besar bagi perusahaan, maka dapat dilakukan dengan hanya menunjuk satu penyedia barang dan jasa dengan persetujuan direksi.

- c. Melakukan analisa komparasi/perbandingan vendor/subkontraktor berdasarkan hasil upload dokumen masing-masing perusahaan yaitu dokumen tentang penawaran administrasi dan teknis, lalu dianalisa dengan mengacu pada hal-hal sebagai berikut :

- Kesesuaian terhadap tuntutan spesifikasi; persyaratan-persyaratan K3 dan lingkungan
- Pemenuhan waktu/*schedule* pengiriman dan/atau pelaksanaan
- Harga satuan
- Metode kerja/rencana kerja (untuk pengadaan jasa/barang yang difabrikasi terlebih dahulu)
- Cara pembayaran

- Kondisi pengangkutan/tempat penyerahan barang

Melakukan komparasi perbandingan atas beberapa penawaran mandor mengenai hal – hal sebagai berikut :

- Pengalaman/referensi kerja
- Pemenuhan pengadaan tenaga kerja
- Harga satuan dan cara pembayaran
- Kompetensi/keahlian tenaga dan metode kerja
- Kesanggupan pemenuhan persyaratan-persyaratan K3 dan lingkungan termasuk kelengkapan Alat Pelindung Diri (APD)

Analisis komparasi dilakukan dengan menerapkan cara-cara yang paling sesuai untuk jenis barang/jasa yang diperlukan.

d. Melakukan klarifikasi dan negosiasi dengan calon vendor/subkontraktor/mandor harga yang ditawarkan :

- Untuk memastikan kesesuaian spesifikasi, metode kerja dan waktu pelaksanaan dengan penawaran.
- Untuk memastikan penawaran tersebut agar memperoleh efektif, efisiensi dan optimalisasi atas pengadaan barang/jasa tersebut hal ini berlaku juga untuk penawaran di atas harga pagu

e. Menetapkan salah satu calon vendor/subkontraktor/mandor yang ditunjuk untuk melaksanakan pengadaan barang/jasa

4. Membuat Permintaan Barang & Jasa

Membuat schedule/jadwal pengadaan barang dan schedule pengadaan jasa dilakukan setiap periode/per 1 (satu) bulan

- *Schedule*/jadwal pengadaan barang dicek dan disetujui oleh Biro Pengendalian dan Biro SCM
- *Schedule*/jadwal pengadaan barang yang telah disetujui oleh Biro Pengendalian dan Biro *SCM*, pihak Proyek

dapat mengajukan *Purchasing Order (PO)* dengan masa berlaku pengiriman maksimal 2 bulan

5. Perbaikan permintaan

Dilakukan revisi atas schedule permintaan tersebut apabila terjadi perubahan, (*Schedule R1*) dan dapat dilakukan setiap saat.

Dibuat oleh : *PEM* (Proyek)

Diterima oleh : *Procurement* (Proyek, Kantor Pusat)

Pengumuman lelang dilakukan oleh *procurement* PT. Adhi Karya berdasarkan permintaan dari *procurement* kantor pusat.

Kualifikasi peserta dengan cara memasukkan dokumen (administrasi dan teknik) sesuai ketentuan dalam dokumen lelang dengan upload ke aplikasi *E-APG*

Aanwizjing dilakukan oleh peserta dengan mengajukan pertanyaan dan atau penjelasan secara online via aplikasi *E-APG* (hasil *aanwizjing* digunakan sebagai lampiran dokumen kontrak dan merupakan dokumen yang tidak terpisahkan dari bagian kontrak)

Penawaran (*bidding*) : Peserta melaksanakan penawaran secara online via aplikasi *E-APG*.

E-auction : Untuk peserta yang lulus evaluasi *bidding*

Melaksanakan *e-auction* sesuai waktu yang telah ditetapkan dalam dokumen lelang dan ketentuan-ketentuan dalam proses *e-auction* itu sendiri

Menentukan nominasi peserta lelang dari hasil *e-auction*

6. Klarifikasi dan Negosiasi

Melakukan klarifikasi, negosiasi vendor/subkontraktor didasarkan atas :

a. Biaya, meliputi :

- Harga

- Jenis Kontrak
- Cara Pembayaran
- b. Penilaian Teknis, meliputi :
 - Mutu & K3L
 - Metode Kerja
 - Spesifikasi Teknis
 - Material *Safety* Data Sheet
 - Identifikasi Resiko dan Pengendaliannya
 - Bersedia masuk dalam organisasi K3L proyek
- c. Waktu pengadaan/pelaksanaan
- d. Kemampuan pengadaan/pelaksanaan & Keuangan
- e. Referensi Pekerjaan Sejenis
- f. Approval Owner

Membuat laporan hasil klarifikasi dan negosiasi

Melakukan klarifikasi, negosiasi mandiri didasarkan atas :

- a. Biaya, meliputi :
 - Harga
 - Cara Pembayaran
- b. Mutu & K3L, meliputi :
 - Kesanggupan melaksanakan system mutu & K3L yang diterapkan di proyek

Dilakukan verifikasi terhadap harga hasil klarifikasi dan negosiasi terhadap RAP mutakhir oleh pihak *Cost Control* yaitu :

- a. Ketersediaan biaya
- b. Ketersediaan volume
- c. Ketersediaan item pekerjaan/material

Procurement dan atau *Project Manager* mengusulkan penunjukan vendor dengan dilampirkan analisa komparasi, Berita Acara Klarifikasi

7. Persetujuan Proposal (jika terjadi perbedaan harga/volume antara RAP dengan kondisi dilapangan)

Jika *Project Manager* setuju atas deviasi terhadap RAB, maka PM segera membuat proposal perubahan RAP untuk mendapatkan persetujuan Direktur Utama atau oleh pejabat yang diberi wewenang

8. Persetujuan dan Penetapan

Persetujuan dan penetapan penunjukan atas vendor/subkontraktor/mandor dilakukan oleh Direktur Utama atau pejabat yang diberi wewenang.

9. Proses PO dan Kontrak

Proses Pembuatan PO dan Pembuatan Kontrak. Setelah Pihak-pihak dalam kontrak telah menyelesaikan kewajibannya, dibuat closing contract.

Tabel 4.2 Pembuatan PO/Kontrak

	Pengadaan	Yang Membuat	Yang Memeriksa	Persetujuan
a	Proyek	<i>Procurement</i> Proyek	<i>PEM</i>	<i>PM</i>
b	Pusat	<i>Procurement</i> Kantor Pusat	Manager Biro <i>SCM</i>	Direktur Pengembangan Bisnis

10. Bila terjadi perubahan permintaan barang & jasa melakukan koreksi dan perbaikan *PO* (R1, R2, dst)/ Kontrak (Amandemen 1, Amandemen 2, dst)

11. Penerbitan Distribusi kopi *PO*/Kontrak dan diberikan kepada pihak-pihak terkait

12. Monitoring Pengadaan/Pelaksanaan

Kegiatan monitoring dilakukan dengan acuan PO dan Kontrak yang dilakukan oleh Procurement Proyek/Kantor Pusat

13. Perbaikan PO/Kontrak

Bila ada perubahan pada PO maka akan diterbitkan PO baru dengan nomor PO lama dan diidentifikasi revisi dan PO lama ditarik

14. Penerimaan Barang

Dilakukan Inspeksi Kedatangan Material (*In Coming Inspection*) kemudian dilakukan identifikasi/status. *Invoice* minimal harus dilengkapi dengan Berita Acara Pembayaran yang ditanda tangani oleh Manager Produksi dan Manager Pengendalian yang terkait proyek tersebut, untuk syarat pengajuan harus melampirkan sebagai berikut :

Dokumentasi :

- Foto Progres
- Foto Mutu (*Quality*)
- Foto K3 (*HSE*)

Untuk semua syarat BAP harus mengetahui team *QHSE* (paraf) dan Berita Acara Serah Terima Barang yang ditanda tangani oleh *Project Manager* dan wakil vendor dan dilengkapi lampiran-lampiran lain yang diatur dalam kontrak.

15. Dilakukan Penerimaan jasa/subkontraktor

Kegiatan penerimaan pelaksanaan subkontraktor (*In Process Inspection*) kemudian pemberian identifikasi/status.

16. Laporan Evaluasi Vendor/Subkontraktor

Dilakukan evaluasi *supplier*/vendor, evaluasi subkontraktor dan evaluasi mandor, kriteria penilaian mengacu pada lampiran, evaluasi tersebut dilakukan :

- a. Evaluasi vendor dilakukan tiap akhir bulan termasuk kinerja K3L setiap periode 1 (satu) bulan sekali yang dilakukan oleh pihak proyek sesuai dengan implementasi lapangan
- b. Evaluasi subkontraktor termasuk kinerja K3L dilakukan setiap periode 3 (tiga) bulan sekali yang dilakukan oleh pihak proyek sesuai dengan implementasi lapangan.
- c. Evaluasi mandor termasuk kinerja K3L dilakukan setiap periode 3 (tiga) bulan sekali sesuai implementasi lapangan

17. Membuat Rekapitulasi Vendor/Subkontraktor/Mandor

Membuat rekapitulasi atas hasil seluruh evaluasi vendor/subkontraktor/mandor, setiap selesai melaksanakan evaluasi dirangkum untuk menjadi vendor/subkontraktor/mandor *approve list* oleh *Procurement* Kantor Pusat.

18. Vendor/Subkontraktor/Mandor *Approve List*

Membuat Vendor/Subkontraktor/Mandor *Approved List* dan diupdate setiap 3 (tiga) bulan sekali.

19. *Continual Improvement*

- Vendor/Subkontraktor/Mandor dengan nilai $1 \leq NR < 2$ diberi surat pemberitahuan hasil evaluasi dan dilakukan pembinaan antara lain dengan memberitahukan kelemahan dan kekurangannya sehingga mereka dapat melakukan perbaikan dikemudian hari
- Setiap diberi peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berurutan atau 5 (lima) kali tidak berurutan serta tetap tidak ada perbaikan, maka Vendor/Subkontraktor/Mandor dikeluarkan dari *VAL/SAL/MAL*.

20. Klasifikasi Nilai Pembelian/Jenis transaksi

- Kontrak Payung/Induk

- Kontrak

4.3. PEMBAHASAN

4.3.1 SISTEM PENGADAAN BARANG DAN JASA

Berdasarkan pemaparan hasil penelitian di atas diketahui bahwa pengadaan barang/jasa mempunyai peranan yang penting dalam suatu instansi. Namun harus tetap memperhatikan pedoman utama dalam melaksanakan kegiatan tersebut, dibawah ini adalah perbedaan antara Sistem Pengadaan Pemerintah dengan PT. Adhi Persada Gedung, dalam hal ini PT. Adhi Persada Gedung mengacu pada Peraturan Pemerintah.

Tabel 4.3 Metode Pemilihan Penyedia Barang/Pekerjaan Konstruksi Jasa

NO	PEMERINTAH	PT. APG
1	<i>E-Purchasing</i>	<i>E-APG</i>
2	Pengadaan Langsung	Pengadaan Langsung
3	Penunjukkan Langsung	Penunjukkan Langsung
4	Tender Cepat	Permintaan Pemberi Kerja / Owner
5	Tender	

Tabel 4.4 Pelaksanaan Pemilihan Melalui Tender/Seleksi

NO	PEMERINTAH	PT. APG
1	Pelaksanaan Kualifikasi	Membuat Pengumuman Lelang <i>E-APG</i>
2	Pengumuman dan/atau Undangan	Kualifikasi Peserta E-APG
3	Pendaftaran dan Pengambilan Dokumen Pemilihan	<i>Vendor Approve List</i> Peserta <i>E-APG</i> - Jika sudah terdaftar langsung membuat SPH (<i>bidding</i>) - Jika belum terdaftar, maka daftar terlebih dahulu
4	Pemberian Penjelasan	<i>E-Auction</i>
5	Penyampaian Dokumen Penawaran	Membuat Komparasi dan Perkiraan SKBDN/LC
6	Evaluasi Dokumen Penawaran	Persetujuan Komparasi dan Perkiraan SKBDN / LV
7	Penetapan dan Pengumuman	Membuat Kontrak

	Pemenang	
8	Sanggah	

Tabel 4.5 Metode Evaluasi penawaran penyedia barang/pekerjaan konstruksi/jasa Lainnya

NO	PEMERINTAH	PT. APG
1	Sistem Nilai	Penilaian Teknis
2	Penilaian Biaya Selama Umur Ekonomis	Harga
3	Harga Terendah	

Tabel 4.6 Pelaksanaan Tender yang Gagal

NO	PEMERINTAH	PT. APG
1	Terdapat kesalahan dalam proses evaluasi	Tidak bisa mendaftar pada aplikasi E-APG yang telah tersedia
2	tidak ada peserta yang menyampaikan dokumen penawaran setelah ada pemberian waktu perpanjangan	Kekurangan dokumen yang tidak bisa dilengkapi
3	tidak ada peserta yang lulus evaluasi penawaran	SPH yang tidak sesuai dengan Perencanaan
4	ditemukan kesalahan dalam dokumen pemilihan atau tidak sesuai dengan ketentuan dalam Perpres ini	Kesesuaian terhadap spesifikasi dan persyaratan K3L
5	seluruh peserta terlibat korupsi, kolusi dan/atau nepotisme	
6	seluruh peserta terlibat persaingan usaha tidak sehat	
7	seluruh penawaran harga Tender Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya di atas HPS	
8	Negosiasi biaya pada seleksi tidak tercapai	
9	korupsi, kolusi dan/atau nepotisme melibatkan Pokja Pemilihan/PPK	

4.3.2 PENGADAAN BARANG DAN JASA PT. ADHI PERSADA GEDUNG

Dibawah ini adalah penjelasan terkait proses pemilihan/penunjukkan vendor/subkontraktor/mandor yang terpilih.

Peneliti mengambil contoh pada Pekerjaan Pintu Besi.

Untuk Pekerjaan Pintu Besi ini terdapat 4 Subkontraktor yang ingin bekerjasama, antara lain :

1. PT. ADIGUNA METALINDO ABADI
2. PT. JOF METAL WORKS
3. PT. LION METAL WORKS
4. PT. TJAKRINDO MAS

4.3.2.1. KOMPARASI VENDOR/SUBKONTRAKTOR

Untuk memudahkan peneliti dalam menjelaskan prosesnya penunjukan/pemilihan vendor/subkon/mandor peneliti bagi menjadi beberapa tabel penjelasan, antara lain :

1. Tabel Penawaran Harga dan Negosiasi

Isi tabel penawaran harga dan negosiasi ini berupa rincian type barang, volume dan harga. Harga yang telah ditawarkan oleh vendor/subkontraktor akan dilakukan proses negosiasi bersama serta klarifikasi perihal *type* dan volume. Hasil pembahasan ini dituangkan dalam Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi yang prosesnya berlangsung pada saat itu juga.

Tabel 4.7 penawaran harga dan negosiasi harga oleh PT. Adiguna Metalindo Abadi

NO	URAIAN	Sat	Vol	PT. ADIGUNA METALINDO ABADI			
				Penawaran	Jumlah Harga	Negosiasi	Jumlah Harga
1	Pintu besi PD1 uk. 1010x2150 mm - GF & Atap	bh	9	9,433,000	84,897,000	8,481,000	76,329,000
2	Pintu besi PD2 uk. 1010x2150 mm	bh	173	9,433,000	1,631,909,000	8,481,000	1,467,213,000
3	Pintu besi PB1 uk. 1010x2151 mm	bh	102	7,282,000	742,764,000	6,330,000	645,660,000
4	Pintu besi PB2 uk.	bh				6,304,000	289,984,000

	1000x2133 mm		46	7,243,000	333,178,000		
5	Pintu besi PB3 uk. 700x2133 mm	bh	71	6,521,000	462,991,000	5,773,000	409,883,000
6	Pintu besi P2B1 uk. 1915x2170 mm	bh	87	14,978,000	1,303,086,000	13,316,000	1,158,492,000
7	Pintu besi P2B2 uk. 1915x2170 mm	bh	1	14,610,000	14,610,000	12,948,000	12,984,000
8	Pintu besi P2B3 uk. 1915x2170 mm	bh	2	12,228,000	24,456,000	10,556,000	21,132,000
9	Pintu besi P2B4 uk. 1915x2170 mm	bh	2	16,850,000	33,700,000	15,188,000	30,376,000
10	Pintu besi P2BG uk. 2500x3000 mm	bh	4	21,059,000	84,236,000	18,394,000	73,576,000
11	Pintu Besi - Gardu PLN	bh	1	22,543,000	22,543,000	19,878,000	19,878,000
12	Preliminaries,	ls	1	81,217,425	81,217,425	40,418,550	40,418,550
13	Pemasangan	ls	1			166,570,000	166,570,000
14	Finishing Cat	ls	1			372,344,000	372,344,000
15	Ongkos Kirim	ls	1			40,418,550	40,418,550
					4,819,587,425		2,499,000,000

Tabel 4.8 penawaran harga dan negosiasi harga oleh PT. Jof Metal Works

NO	URAIAN	Sat	Vol	PT. JOF METAL WORKS			
				Penawaran	Jumlah Harga	Negosiasi	Jumlah Harga
1	Pintu besi PD1 uk. 1010x2150 mm - GF & Atap	bh	9	5,462,000	49,158,000	4,938,500	44,446,500
2	Pintu besi PD2 uk. 1010x2150 mm	bh	173	5,462,000	944,926,000	4,938,500	854,360,500
3	Pintu besi PB1 uk. 1010x2151 mm	bh	102	4,212,000	429,624,000	3,609,700	368,189,400
4	Pintu besi PB2 uk. 1000x2133 mm	bh	46	4,151,000	190,946,000	3,559,500	163,737,000
5	Pintu besi PB3 uk. 700x2133 mm	bh	71	3,256,000	231,176,000	2,821,850	200,351,350
6	Pintu besi P2B1 uk. 1915x2170 mm	bh	87	7,909,000	688,083,000	6,511,000	566,457,000
7	Pintu besi P2B2 uk. 1915x2170 mm	bh	1	8,310,000	8,310,000	6,529,800	6,529,800
8	Pintu besi P2B3 uk. 1915x2170 mm	bh	2	7,509,000	15,018,000	6,043,500	12,087,000
9	Pintu besi P2B4 uk. 1915x2170 mm	bh	2	8,709,000	17,418,000	7,093,500	14,187,000
10	Pintu besi P2BG uk. 2500x3000 mm	bh	4	13,375,000	53,500,000	10,012,917	40,051,668
11	Pintu Besi - Gardu PLN	bh	1	14,275,000	14,275,000	10,596,250	10,596,250

12	Biaya pengiriman/Luar Kota	ls	1	-		60,000,000
					2,642,434,000	2,340,993,468

Tabel 4.9 penawaran harga dan negosiasi harga oleh PT. Lion Metal Works

NO	URAIAN	Sat	Vol	PT. JOF METAL WORKS			
				Penawaran	Jumlah Harga	Negosiasi	Jumlah Harga
1	Pintu besi PD1 uk. 1010x2150 mm - GF & Atap	bh	9	10,990,273	98,912,455	5,440,185	48,961,665
2	Pintu besi PD2 uk. 1010x2150 mm	bh	173	10,990,273	1,901,317,182	5,440,185	941,152,005
3	Pintu besi PB1 uk. 1010x2151 mm	bh	102	8,709,727	888,392,182	4,311,315	439,754,130
4	Pintu besi PB2 uk. 1000x2133 mm	bh	46	8,709,727	400,647,455	4,311,315	198,320,490
5	Pintu besi PB3 uk. 700x2133 mm	bh	71	8,036,182	570,568,909	3,977,910	282,431,610
6	Pintu besi P2B1 uk. 1915x2170 mm	bh	87	15,748,027	1,370,078,373	7,795,274	678,188,795
7	Pintu besi P2B2 uk. 1915x2170 mm	bh	1	16,566,027	16,566,027	8,200,184	8,200,184
8	Pintu besi P2B3 uk. 1915x2170 mm	bh	2	14,957,027	29,914,055	7,403,729	14,807,457
9	Pintu besi P2B4 uk. 1915x2170 mm	bh	2	17,966,027	35,932,055	8,893,184	17,786,367
10	Pintu besi P2BG uk. 2500x3000 mm	bh	4	24,413,818	97,655,273	12,084,840	48,339,360
11	Pintu Besi - Gardu PLN	bh	1	24,413,818	24,413,818	12,084,840	12,084,840
12	Biaya pengiriman/Luar Kota	ls	1				
					5,434,397,781		2,690,026,902

Tabel 4.10 penawaran harga dan negosiasi harga oleh PT. Tjagrindo Mas

NO	URAIAN	Sat	Vol	PT. TJAKRINDO MAS			
				Penawaran	Jumlah Harga	Negosiasi	Jumlah Harga
1	Pintu besi PD1 uk. 1010x2150 mm - GF & Atap	bh	9	8,300,000	74,700,000	4,510,000	40,590,000
2	Pintu besi PD2 uk. 1010x2150 mm	bh	173	8,300,000	1,435,900,000	4,510,000	780,230,000
3	Pintu besi PB1 uk. 1010x2151 mm	bh	102	7,300,000	744,600,000	3,970,000	404,230,000
4	Pintu besi PB2 uk. 1000x2133 mm	bh	46	7,300,000	335,800,000	3,970,000	182,620,000
5	Pintu besi PB3 uk.	bh					

	700x2133 mm		71	7,150,000	507,650,000	3,890,000	276,190,000
6	Pintu besi P2B1 uk. 1915x2170 mm	bh	87	12,750,000	1,109,250,000	6,900,000	600,300,000
7	Pintu besi P2B2 uk. 1915x2170 mm	bh	1	12,750,000	12,750,000	6,900,000	6,900,000
8	Pintu besi P2B3 uk. 1915x2170 mm	bh	2	12,200,000	24,400,000	6,600,000	13,200,000
9	Pintu besi P2B4 uk. 1915x2170 mm	bh	2	13,000,000	26,000,000	7,080,000	14,160,000
10	Pintu besi P2BG uk. 2500x3000 mm	bh	4	15,500,000	62,000,000	9,521,000	38,085,000
11	Pintu Besi - Gardu PLN	bh	1	15,500,000	15,500,000	6,900,000	6,900,000
12	Preliminaries	ls	1	-	-	-	-
					4,348,550,000		2,364,115,200

Jika di lihat dari ke 4 subkontraktor PT. Jof Metal Works menjadi pilihan yang sangat baik dengan harga yang sangat terjangkau. Akan tetapi harga terendah bukan menjadi satu-satunya pilihan. Masih terdapat hal-hal lain yang bersangkutan dan berpengaruh pada saat proses penunjukan.

2. Tabel Jenis Kontrak dan Pembayaran

Dibawah ini terdapat tabel jenis kontrak dan pembayaran yang akan digunakan pada saat pekerjaan berlangsung. Untuk Jenis Kontrak semua subkontraktor menggunakan system Kontrak Unit Fixed Price dan untuk Cara Pembayaran menggunakan system SCF 90 hari. Pada tabel jenis ini tidak terlalu mempengaruhi pada saat proses pemilihan subkontraktor yang akan digunakan.

Tabel 4.11 jenis Kontrak dan Pembayaran

2	Jenis Kontak	Kontrak	Kontrak	Kontrak
	(Lumpsum / Unit Price)	Unit fixed price (volume hitung bersama)	Unit fixed price (volume hitung bersama)	Unit fixed price (volume hitung bersama)
3	Pembayaran			
a	Uang muka	DP 10% ; Dicounter Bank Garansi	DP 10% ; Dicounter Bank Garansi	DP 10% ; Dicounter Bank Garansi
b	Jaminan uang muka	Bank Garansi	Bank Garansi	Bank Garansi
c	Jaminan pelaksanaan (5	Ada ; Asuransi	Ada ; Asuransi	Ada ; Asuransi

	%)			
d	Jaminan pengadaan (10 %)	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada
e	PPN 10 %.	Belum termasuk	Belum termasuk	Belum termasuk
f	PPH 3% final (sub kont)	Sudah termasuk	Sudah termasuk	Sudah termasuk
g	PPH 1,5% (barang)	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada
h	Progress / Opname	Dua (2) mingguan	Dua (2) mingguan	Dua (2) mingguan
i	MOS (Material On Site)	--	--	--
J	Retensi 5%	Dua Belas (12) Bulan	Dua Belas (12) Bulan	Dua Belas (12) Bulan
K	Cara Pembayaran	SKBDN USANCE dan atau SCF 90 hari	SKBDN USANCE dan atau SCF 90 hari	SKBDN USANCE dan atau SCF 90 hari
		Biaya Pembukaan SKBDN / SCF dibayar oleh APG		
		Biaya PEMBUKAAN SKBDN / SCF/ KMK dan DISKONTO, FORFAITING dibayar oleh SUBKON/SUPPLIER		

3. Tabel Mutu dan Spesifikasi

Pada tabel ini merupakan pertimbangan yang cukup signifikan karena terkait Mutu dan Spesifikasi yang digunakan. Karena jika salah satu ada yang tidak tercapai maka kemungkinan besar vendor/subkontraktor tersebut gugur.

Untuk Mutu dari semua subkontraktor sama, akan tetapi dibagian spesifikasi yang terdapat perbedaan. Untuk perbedaan spesifikasi ini penentu yang paling utama adalah spesifikasi yang paling mendekati spesifikasi atau RKS dari owner.

Tabel 4.12 Mutu dan Spesifikasi

4. MUTU	Sistem las dengan baut angkur di kolom praktis	Sistem las dengan baut angkur di kolom praktis	Sistem las dengan baut angkur di kolom praktis
	Langsir material , APAR & APD saat pekerjaan SDM pengelasan bersertifikat	Langsir material , APAR & APD saat pekerjaan SDM pengelasan bersertifikat	Langsir material , APAR & APD saat pekerjaan SDM pengelasan bersertifikat
5. SPESIFIKASI	Fire Door ;	Fire Door ;	Fire Door ;
	Door Frame - Steel Plate T 2 mm	Door Frame - Steel Plate T 2 mm	Door Frame - Steel Plate T 2,0 mm
	Door Leaf - Steel Plate T 1,6 mm	Door Leaf - Steel Plate T 1,5 mm	Door Leaf - Steel Plate T 1,5 mm
	Nippe 2000, Duco	FINISH NIPPE 2000	Finish Cat Nippe 2000
	Door Thickness 55 mm	Door Thickness 50 mm	Door Thickness 55

			mm
Door Insulation Rockwool Density 100 kg/m ³	Door Insulation Rockwool Density 100 kg/m ³	Door Insulation Rockwool Density 100 kg/m ³	Door Insulation Rockwool Density 100 kg/m ³
Steel Door ;	Steel Door ;	Steel Door ;	
Door Frame - Steel Plate T 2 mm	Door Frame - Steel Plate T 2 mm	Door Frame - Steel Plate T 2,0 mm	
Door Leaf - Steel Plate T 0,95 mm	Door Leaf - Steel Plate T 0.9 mm	Door Leaf - Steel Plate T 1,2 mm	
(kec 2500 x 3000 tetap 1,2 mm)	Door Thickness 55 mm	Door Thickness 45 mm	
Door Thickness 45 mm	FINISH NIPPE 2000	Door Insulation Glaswool 32kg/m ³	
Door Insulation Glasswool 32 kg/m ³	Insulating Material : Honey comb	Finish Cat Nippe 2000	

4. Tabel Waktu

Hal yang mencakup pada tabel waktu adalah dari produksi hingga waktu pelaksanaan pekerjaan dilapangan yang harus disupport dengan shop drawing sudah approve dan kapasitas produksi yang telah terencana dan sesuai dengan schedule dari pihak kontraktor.

Kemampuan Mobilisasi material juga berpengaruh pada saat proses pelaksanaan, semakin jauh pabrik yang ada maka spare waktu untuk mendatangkan barang harus lebih diperhatikan, dan juga segala resiko yang terjadi akibat pabrik yang terlalu jauh.

Tabel 4.13 Waktu

6. WAKTU			
1. Waktu pelaksanaan	mulai 01 Agustus '19 s/d 30 Sep '20	mulai 01 Agustus '19 s/d 30 Sep '20	mulai 01 Agustus '19 s/d 30 Sep '20
a. Shop Drawing	Termasuk (Shop Drawing)	Termasuk (Shop Drawing)	Termasuk (Shop Drawing)
b. Pengadaan material	termasuk hinges butterfly 3pc - 4pc	-	-
c. Pelaksanaan / pemasangan	Sistem Las, spare 3cm openingan, 7-10 pintu/3 org (team)	15bh/hr	Kusen = 10bh/hr
d. Kapasitas produksi	400 unit/bln	20bh/hr	FD = 50bh/hr
2. Kemampuan Mobilisasi	Baik / Pabrik di Jakarta Utara, Muara baru ujung	Cukup Baik / Pabrik di Jakarta (Cibitung)	Baik / Pabrik di Menganti, Gresik
3. Peralatan			
a. Jumlah Ready stock	Tidak Ready stock	Tidak Ready stock	Tidak Ready stock
b. Kondisi	Baik	Baik	Baik

c. Kesiapan	Baik	Baik	Baik
-------------	------	------	------

5. Tabel Back Up Data

Pada Tabel ini adalah rincian data pendukung yang diperlukan, agar pihak kontraktor semakin yakin untuk memilih vendor/subkontraktor yang akan digunakan.

Yang diperhatikan pada tabel ini adalah masa garansi kerusakan barang serta Struktur Organisasi subkontraktor yang akan digunakan dilokasi proyek.

Tabel 4.14 Back Up Data

7. BACK UP DATA			
1. Referensi proyek sejenis	Apartemen 88 Avenue ; 'Laves Mall ; 'Grand Sungkono Lagoon Tower ; Grand Dharmahusada Lagoon Tower Olive	CBC Lot 15 ; 'CBC Lot 12, 'Taman Anggrek Sedayu ; 'JITC 'Cinere Ressor Apartment,	Transmart Maguwo ; 'Transmart Spondol ; Taman sari Amarta ; 'Taman sari Urbano ; Apartemen Lippo Thamrin ; 'Taman sari Mahogany
2. Brosur	Tidak ada	Ada (minus 3)	Ada
3. Analisa harga	ada	-	Ada
4. Surat dukungan		-	-
5. Garansi produk	Ada 2 thn	Ada, 2 thn	3th
6. Struktur organisasi dan K3/Supervisi	PM, SPV, K3, QC, ENG	PM, SPV, K3 & QC & ENG	PM , SPV, K3, ENG, QC Standby di proyek
7. Company profile	Tidak ada	Ada	Ada

6. Tabel Volume RAP & RAB

Tabel ini untuk pembandingan antara RAP & RAB dengan harga negosiasi dari vendor/subkontraktor, yang mana harga tersebut tidak boleh lebih besar dari RAP. Apabila harga melebihi RAP maka vendor/subkontraktor tersebut otomatis tidak menjadi pilihan meskipun proses *E-Auction E-APG* akan tetap berlangsung

Tabel 4.15 Volume RAP & RAB

No	Uraian	Sat	RAP			RAB		
			Vol	Har Sat	Jumlah	Vol	Har Sat	Jumlah
1	Pintu besi PD1 uk. 1010x2150 mm - GF &	bh	9	4,688,200	42,193,800	9	8,392,900	75,536,100

	Atap							
2	Pintu besi PD2 uk. 1010x2150 mm	bh	173	4,688,200	811,058,600	173	7,368,500	1,274,750,500
3	Pintu besi PB1 uk. 1010x2151 mm	bh	102	3,843,400	392,026,800	102	6,338,400	646,516,800
4	Pintu besi PB2 uk. 1000x2133 mm	bh	46	3,843,400	176,796,400	46	6,336,300	291,469,800
5	Pintu besi PB3 uk. 700x2133 mm	bh	71	3,843,400	272,881,400	71	6,323,000	448,933,000
6	Pintu besi P2B1 uk. 1915x2170 mm	bh	87	6,876,100	598,220,700	87	9,700,800	843,969,600
7	Pintu besi P2B2 uk. 1915x2170 mm	bh	1	7,544,900	7,544,900	1	10,516,400	10,516,400
8	Pintu besi P2B3 uk. 1915x2170 mm	bh	2	6,492,750	12,985,500	2	9,233,300	18,466,600
9	Pintu besi P2B4 uk. 1915x2170 mm	bh	2	8,314,900	16,629,800	2	11,455,400	22,910,800
10	Pintu besi P2BG uk. 2500x3000 mm	bh	4	9,697,600	38,790,400	4	13,241,700	52,966,800
11	Pintu Besi - Gardu PLN	bh	1	6,876,100	6,876,100	1	9,296,600	9,296,600
12	Preliminaries	ls						
					2,376,004,400			3,695,333,000

Jika dibandingkan dengan RAP maka subkontraktor yang terdapat deviasi adalah PT. Jof Metal Works dan PT. Tjakrindo Mas, yang pasti menjadi pilihan / rekomendasi adalah 2 subkontraktor tersebut.

Tabel 4.16 Deviasi antara RAP dengan harga subkontraktor

	RAP	2,376,004,400	Deviasi
PT. ADIGUNA METALINDO ABADI	2,499,000,000		122,995,600
PT. JOF METAL WORKS	2,340,993,468		(35,010,932)
PT. LION METAL WORKS	2,690,026,902		314,022,502
PT. TJAKRINDO MAS	2,364,115,200		(11,889,200)

Jika dilihat dari nilainya yang direkomendasi dari Verifikasi *Cost Control* maka vendor yang terpilih adalah PT. Jof Metal Works. Akan tetapi rekomendasi ini hanya berdasarkan harga yang sudah di klarifikasi dan negosiasi sebelum proses *E-Auction E-APG*.

Tabel 4.17 Rekomendasi Verifikasi *Cost Control*

Rekomendasi Verifikasi <i>Cost Control</i>	
Nilai RAB	3,695,333,000.00
Nilai RAP	2,376,004,400.00
Nilai Sub	2,340,993,468.00
Deviasi	(35,010,932.00)

4.3.2.2. PENILAIAN TEKNIS DAN HARGA VENDOR/SUBKONT

PENILAIAN TEKNIS

4.18 Tabel Penilaian PT. Adiguna Metalindo Abadi

No	Item yang dinilai	Nilai bobot	Dokumen E-APG		Hasil Nilai	Penjelasan Rekapian Nilai
			Ada	Tidak	Maks	
1	Spesifikasi	3	v	-	3	Sesuai spesifikasi
2	Metode Pelaksanaan	10	v	-	10	Metode Pemakaian ada di Brosur
3	<i>Schedule</i>	7	v	-	7	dapat mengikuti <i>schedule</i> APG
4	Struktur Organisasi	2	v	-	2	sudah terdapat
5	Mutu & K3L	8	v	-	8	sudah sesuai
		30			30	
TOTAL					100%	

4.19 Tabel Penilaian PT. Jof Metal Works

No	Item yang dinilai	Nilai bobot	Dokumen E-APG		Hasil Nilai	Penjelasan Rekapian Nilai
			Ada	Tidak	Maks	
1	Spesifikasi	3	v	-	2	Spesifikasi kurang sesuai
2	Metode Pelaksanaan	10	v	-	10	Metode Pemakaian ada di Brosur
3	<i>Schedule</i>	7	v	-	7	dapat mengikuti <i>schedule</i> APG
4	Struktur Organisasi	2	v	-	2	sudah terdapat
5	Mutu & K3L	8	v	-	8	sudah sesuai
		30			29	
TOTAL					97%	

4.20 Tabel Penilaian PT. Tjagrindo Mas

No	Item yang dinilai	Nilai bobot	Dokumen E-APG		Hasil Nilai	Penjelasan Rekapitan Nilai
			Ada	Tidak	Maks	
1	Spesifikasi	3	-	v	1	Sesuai spesifikasi
2	Metode Pelaksanaan	10	-	v	10	Metode Pemakaian ada di Brosur
3	<i>Schedule</i>	7	-	v	7	dapat mengikuti <i>schedule</i> APG
4	Struktur Organisasi	2	-	v	2	sudah terdapat
5	Mutu & K3L	8	-	v	8	sudah sesuai
		30			28	
TOTAL					93%	

4.21 Tabel Penilaian PT. Tjagrindo Mas

No	Item yang dinilai	Nilai bobot	Dokumen E-APG		Hasil Nilai	Penjelasan Rekapitan Nilai
			Ada	Tidak	Maks	
1	Spesifikasi	3	v	-	3	Sesuai spesifikasi
2	Metode Pelaksanaan	10	v	-	10	Metode Pemakaian ada di Brosur
3	<i>Schedule</i>	7	v	-	7	dapat mengikuti <i>schedule</i> APG
4	Struktur Organisasi	2	v	-	2	sudah terdapat
5	Mutu & K3L	8	v	-	8	sudah sesuai
		30			30	
TOTAL					100%	

PENILAIAN HARGA

4.22 Tabel Penilaian Harga

No	Nama Sub	Hasil Negosiasi	Persentase
1	PT. ADIGUNA METALINDO ABADI	IDR 2,499,900,000.00	93.68%
2	PT. JOF METAL WORKS	IDR 2,340,993,468.00	100.00%
3	PT. LION METAL WORKS	IDR 2,690,026,902.00	71.71%
4	PT. TJAKRINDO MAS	IDR 2,364,115,200.00	99.02%

REKAPITULASI PENILAIAN HARGA DAN TEKNIS

4.23 Tabel Penilaian Harga dan Teknis

No	Nama Sub	Harga (70%)	Teknis (30%)	Jumlah
1	PT. ADIGUNA METALINDO ABADI	65.57%	30.00%	95.57%
2	PT. JOF METAL WORKS	70.00%	28.00%	98.00%
3	PT. LION METAL WORKS	50.20%	28.00%	78.20%
4	PT. TJAKRINDO MAS	69.32%	30.00%	99.32%

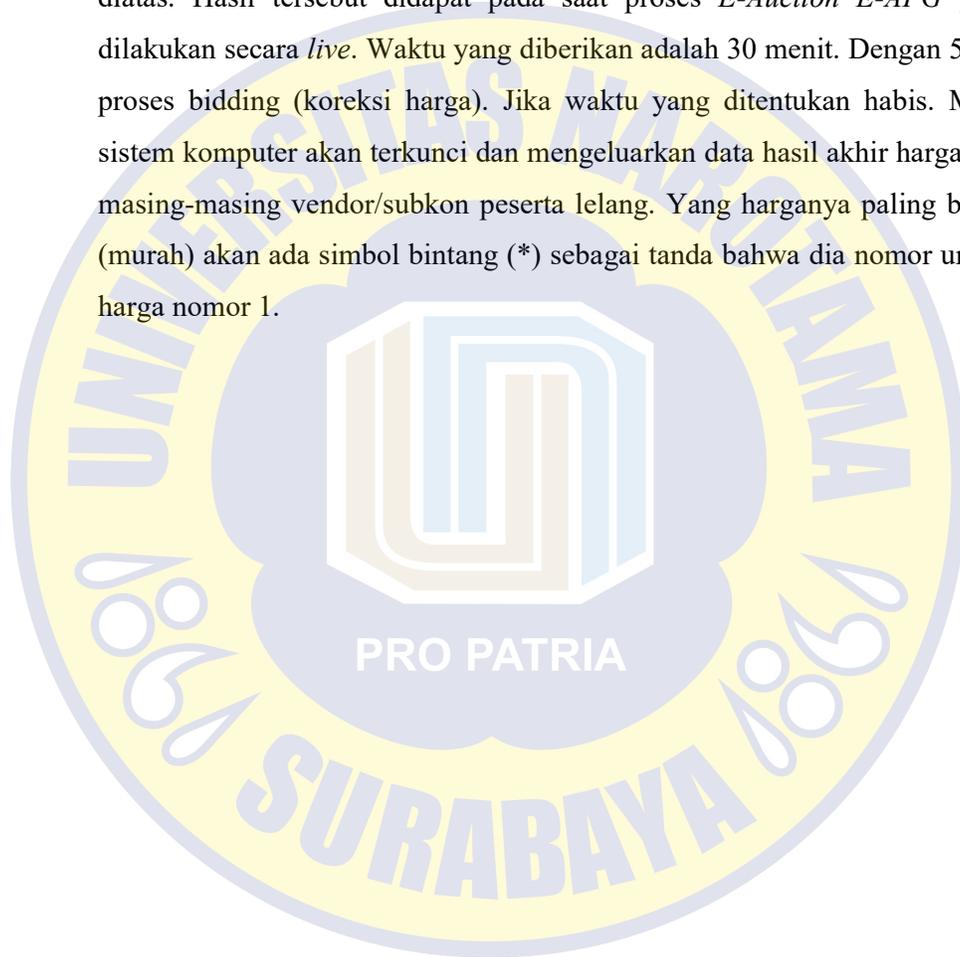
Proses Komparasi dan Penilaian Teknis dibuat pada saat vendor/subkontraktor akan melakukan proses *bidding* pada aplikasi E-APG. Hal ini dilakukan sebagai persyaratan mengikuti proses Lelang. Maka terkadang terdapat harga yang berbeda pada saat proses komparasi dengan hasil lelang.



Gambar 4.12 Struktur Hirarki

4.3.2.3. PENUJUKAN PEMENANG DARI PROSES E-APG

Hasil akhir proses terpilihnya vendor/subkon/mandor adalah seperti diatas. Hasil tersebut didapat pada saat proses *E-Auction E-APG* yang dilakukan secara *live*. Waktu yang diberikan adalah 30 menit. Dengan 5 kali proses bidding (koreksi harga). Jika waktu yang ditentukan habis. Maka sistem komputer akan terkunci dan mengeluarkan data hasil akhir harga dari masing-masing vendor/subkon peserta lelang. Yang harganya paling bagus (murah) akan ada simbol bintang (*) sebagai tanda bahwa dia nomor urutan harga nomor 1.



Nama Pengadaan : Pengadaan Pintu Besi (09-08-19)

Penawaran Peserta Lelang

No.	Bidder	Bid Time	Price	Point	Stat
1.	PT. T JAKRINDO MAS VENDOR	22-08-2019 10:57:13	2,364,115,200.00	100.00	★
2.	PT. Adiguna Metalindo Abadi	22-08-2019 10:59:36	2,499,000,000.00	94.60	🚩
3.	PT. JOF METAL WORKS	22-08-2019 10:58:48	3,042,508,000.00	77.70	🚩

Auction Summary

Time Open	22-08-2019 10:30
Time Close	22-08-2019 11:00
Bid Submit	16
Highest Bid Point	100
Lowest Bid Price	2,364,115,200.00
Time Remaining	0:0:0

Session Type:

Vendor Registered:

-
-
-

Auction Control:

Gambar 4.13 Hasil E-APG
Data Perusahaan

Yang dapat melihat dan mengawasi setiap detik perubahan harga adalah pihak Staff *SCM* (Pusat PT. Adhi Persada Gedung) yang menjadi panitia Lelang E-APG. Staff tersebut dapat melihat pada layar siapa harga terbaik dari detik ke detik. Namun hal ini bersifat rahasia dan tidak boleh disebarakan.

Harga pada saat komparasi awal dengan saat proses E-APG akan berubah menyesuaikan keadaan pada saat proses tender.

HASIL E-APG

1. PT. Tjagrindo Mas
 - Harga yang paling sesuai sehingga menghasilkan bobot yang tinggi dan menjadi Pemenangnya
 - Spesifikasi/Administrasi sudah sesuai
2. PT. Adiguna Metalindo Abadi
 - Harga sudah sesuai tetapi masih kurang
 - Spesifikasi/Administrasi sudah sesuai
3. PT. Joft Metal Works
 - Harga tidak sesuai dengan RAP sehingga membuat over biayanya
 - Spesifikasi/Administrasi sudah sesuai
4. PT. Lion Metal Works
 - Harga yang paling tidak sesuai sehingga membuat over biayanya
 - Tidak mampu mengikuti arus pekerjaan PT. APG
 - Tidak lolos untuk mengikuti proses E-APG